

Årsredovisning 2022

Brf Fenix

769607-9172



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FENIX

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-01-16 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-05-08.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bunge 9 med följande adresser; Åsögatan 160, Åsögatan 162, Åsögatan 164, Renstiernas Gata 26, Renstiernas Gata 28, Bondegatan 31 och Bondegatan 33.

Köpestämma hölls 2003-02-06. Äganderätten av fastigheterna Bunge 9 och 17 övertogs den 3 mars 2003 från Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 18 KB. En fastighetsreglering skedde 2003-05-13 som innebar att fastigheten Bunge 17 uppgick i Bunge 9. På fastigheten finns två byggnader uppförda 1884 och 1981 med värdeår 1976 och 1981.

Föreningen har 105 bostadsrättslägenheter om totalt 8 561 kvm. Föreningen har även 11 kommersiella lokaler samt 30 förråd. Dessutom finns 79 garageplatser varav 3 mc-platser. Föreningen hyr ut garageplatserna till medlemmar och hyresgäster i fastigheten. I dagsläget är det kö till platserna.

Lägenhetsfördelning

- 9 st 1 rum och kök
- 23 st 2 rum och kök
- 49 st 3 rum och kök
- 17 st 4 rum och kök
- 6 st 5 rum och kök
- 1 st 6 rum och kök

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Jessica Brynjeståhl	Ordförande
Karl Nilsson	Ledamot
Björn Wahlberg	Ledamot
Miroslav Bojic	Ledamot
Felix André	Ledamot
Johan Lundin	Suppleant
Shabnam Mojeri	Suppleant (fram till och med januari 2023)

Valberedning

Reijo Soreus, Torbjörn Mothander och Lena Svanström.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Mats Lehtipalo	Revisor	Adeco Revisorer KB
Adeco Revisorer KB	Revisorssuppleant	Adeco Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2022	Skapat lägenhetsförråd samt lokal för uthyrning av tidigare festlokal
2022	Renovering av äldre fastighetens ytterdörrar
2022	Renovering av vissa stammar i samband med vattenskador
2021-2022	Ombyggnation lokaler till lägenheter
2021	Installation laddstolpar
2020	Målning av trapphus
2020	Renovering fasad och loftgångar inkl ny belysning
2020	Installation dörrautomatiker
2020	Ljudåtgärder förskolan
2020	Terrasser

2020	Grindar
2019	Byte av fläktar
2019	Avluftning avlopp och fettavskiljare
2019	Ventilation
2019	Förändring av gårdsmiljön
2019	Ny cykelparkering
2019	Nya grindar
2018	Avdelning lokal
2018	Målning av tak
2017	Nya planteringar på gården
2017	OVK och följande ventilationsåtgärder
2017	Renovering garageramp
2017	Ny underhållsplan
2016	Komplettering låssystem - Aptus
2016	Konstgräs på gården
2015	Byte avloppspumpar, garage
2015	Taksäkerhet
2014	Installation låssystem-Aptus
2013	Fiberinstallation
2012	Gårdsrenovering
2005	Stambyte (gamla delen)

Planerade underhåll

En underhållsplan finns för att underlätta för styrelsen att planera framtida underhåll och budgetering. Denna bekräftar att fastigheterna generellt är i gott skick men att vissa mer omfattande underhållsåtgärder är nödvändiga de kommande åren. Framförallt kommer ett stambyte att behöva göras för de nyare huskropparna inom de närmaste åren. En ny underhållsplan kommer också att tas fram.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med en upprättad underhållsplan. Planen sträcker sig över 30 år. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

<u>Planerade underhållsåtgärder</u>	<u>Beräknad kostnad</u>
Förskolans renovering	350 000
Uteplats 162:an	100 000
Projektering för stambyte	500 000

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Teknisk förvaltning (från 1 jan 2023) SBC Ab

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Resultatet för år 2022 är sämre än resultatet för år 2021.

I resultatet ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens totala likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde under 2022. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 25% from 2023-01-01. Bakgrunden till detta beslut är att föreningens ekonomi påverkas av kraftigt höjda räntor, samt av högre kostnader för uppvärmning, el och andra tjänster. I någon mån får vi ökade intäkter, genom att hyrorna för våra största hyresgäster justeras upp enligt index. Detta täcker dock enbart en del av utgiftsökningarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 176 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 175 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5350 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 804 710	10 929 369	10 612 808	10 671 533
Resultat efter fin. poster	-910 701	-493 491	-5 914 326	-4 814 955
Soliditet, %	65	65	66	67
Yttre fond	4 075 353	2 040 542	5 934 660	8 699 700
Taxeringsvärde	478 200 000	359 400 000	359 400 000	359 400 000
Bostadsyta, kvm	8 561	8 561	8 561	8 561
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	406	407	371	370
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 471	8 358	8 414	8 376
Genomsnittlig skuldränta, %	1,70	1,83	1,93	1,96
Belåningsgrad, %	34,31	33,52	33,42	32,96

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	128 963 298	-	-	128 963 298
Upplåtelseavgifter	12 602 561	-	-	12 602 561
Fond, yttre underhåll	2 040 542	-	2 034 811	4 075 353
Direkt kapitaltillskott	1 478 250	-	-	1 478 250
Balanserat resultat	-1 578 876	-493 491	-2 034 811	-4 107 178
Årets resultat	-493 491	493 491	-910 701	-910 701
Eget kapital	143 012 284	0	-910 701	142 101 583

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 107 178
Årets resultat	-910 701
Totalt	<u>-5 017 879</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	2 300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 110 953
Balanseras i ny räkning	-5 206 926
	<u>-5 017 879</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 804 710	10 929 369
Rörelseintäkter	3	0	33 900
Summa rörelseintäkter		10 804 710	10 963 269
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4-7	-7 393 548	-7 206 323
Övriga externa kostnader	8	-536 556	-500 579
Personalkostnader	9	-361 401	-313 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 300 955	-2 218 956
Summa rörelsekostnader		-10 592 460	-10 239 290
RÖRELSERESULTAT		212 251	723 979
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	103 408	98 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 226 360	-1 316 140
Summa finansiella poster		-1 122 952	-1 217 470
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-910 701	-493 491
ÅRETS RESULTAT		-910 701	-493 491

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	12	211 386 961	213 456 889
Pågående projekt	13	3 827 011	1 660 334
Maskiner och inventarier	14	614 493	397 803
Summa materiella anläggningstillgångar		215 828 465	215 515 026
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		215 828 465	215 515 026
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		153 451	303 600
Övriga fordringar	15	251 909	116 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	185 608	244 982
Summa kortfristiga fordringar		590 968	664 979
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 643 607	2 945 921
Summa kassa och bank		1 643 607	2 945 921
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 234 576	3 610 900
SUMMA TILLGÅNGAR		218 063 040	219 125 926

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		143 044 109	143 044 109
Fond för yttre underhåll		4 075 353	2 040 542
Summa bundet eget kapital		147 119 462	145 084 651
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 107 178	-1 578 876
Årets resultat		-910 701	-493 491
Summa fritt eget kapital		-5 017 879	-2 072 367
SUMMA EGET KAPITAL		142 101 583	143 012 284
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	15 000 000	24 120 000
Övriga långfristiga skulder	18	306 000	306 000
Summa långfristiga skulder		15 306 000	24 426 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	57 522 000	47 430 000
Leverantörsskulder		895 189	2 000 870
Skatteskulder		51 507	330 050
Övriga kortfristiga skulder		247 410	156 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 939 351	1 770 181
Summa kortfristiga skulder		60 655 457	51 687 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 063 040	219 125 926

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 945 921	1 084 177
Resultat efter finansiella poster	-910 701	-493 491
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	83 421
Årets avskrivningar	2 300 955	2 135 535
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 390 254	1 725 465
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	74 011	821 942
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 124 185	1 355 780
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	340 080	3 903 187
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-2 614 394	-1 561 443
Kassaflöde från investeringar	-2 614 394	-1 561 443
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	972 000	-480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	972 000	-480 000
Årets kassaflöde	-1 302 314	1 861 744
Likvida medel vid årets slut	1 643 607	2 945 921

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fenix har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1-5 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	10-33,33 %
Installationer	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	6 142 115	6 338 307
Hysesintäkter, p-platser	966 095	939 075
Årsavgifter, bostäder	3 478 079	3 487 946
Övriga hyresintäkter	92 350	61 671
Övriga intäkter	126 071	102 370
Summa	10 804 710	10 929 369

Not 3, Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Försäkringsersättningar	0	33 900
Summa	0	33 900

Not 4, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	161 020	23 473
Fastighetsskötsel	355 955	309 965
Snöskottning	29 475	39 390
Städning	225 087	210 708
Teknisk förvaltning	301 840	320 525
Trädgårdsarbete	108 097	151 102
Övrigt	66 779	58 431
Summa	1 248 254	1 113 594

Not 5, Reparationer och underhåll	2022	2021
Försäkringsskador	741 897	857 103
Planerat underhåll	531 706	265 189
Reparationer	2 011 973	1 145 043
Summa	3 285 575	2 267 335

Not 6, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	306 125	403 674
Sophämtning	228 606	225 932
Uppvärmning	1 320 583	1 415 055
Vatten	298 176	274 358
Summa	2 153 490	2 319 019

Not 7, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband / kabel-TV	213 059	210 716
Fastighetsförsäkringar	202 156	193 005
Fastighetsskatt	291 014	1 102 654
Summa	706 229	1 506 375

Not 8, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	209 100	204 751
Förbrukningsmaterial	134 843	45 171
Inkassokostnader	0	1 526
Konsultkostnader	10 560	29 042
Revisionsarvoden	33 005	31 218
Övriga förvaltningskostnader	149 049	188 871
Summa	536 556	500 579

Not 9, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	86 401	74 932
Styrelsearvoden	275 000	238 500
Summa	361 401	313 432

Not 10, Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Ränteintäkter	253	0
Utdelning, framtidsförsäkring	103 155	98 670
Summa	103 408	98 670

Not 11, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 224 715	1 312 356
Övriga räntekostnader	1 645	3 784
Summa	1 226 360	1 316 140

Not 12, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	249 688 069	249 688 069
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>249 688 069</u>	<u>249 688 069</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-36 231 180	-34 161 252
Årets avskrivning	-2 069 928	-2 069 928
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-38 301 108</u>	<u>-36 231 180</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>211 386 961</u></u>	<u><u>213 456 889</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	65 980 079	65 980 079
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	172 600 000	139 200 000
Taxeringsvärde mark	305 600 000	220 200 000
Summa	478 200 000	359 400 000
Not 13, Pågående projekt	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 660 334	98 891
Inköp	2 614 094	1 561 443
Omklassificeringar	-447 417	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>3 827 011</u>	<u>1 660 334</u>

Not 14, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 819 561	1 902 982
Inköp	447 717	0
Utrangering	0	-83 421
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 267 278</u>	<u>1 819 561</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 421 758	-1 356 151
Avskrivningar	-231 027	-149 028
Utrangering	0	83 421
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 652 785</u>	<u>-1 421 758</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>614 493</u></u>	<u><u>397 803</u></u>
Not 15, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	249 537	113 785
Övriga fordringar	2 372	2 612
Summa	251 909	116 397
Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	0	26 195
Försäkringspremier	19 549	18 615
Förvaltning	55 218	52 305
Kabel-TV	19 259	19 269
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 582	128 598
Summa	185 608	244 982

Not 17, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-03-28	2,93 %	14 550 000	14 550 000
SEB	2023-02-28	2,99 %	9 120 000	9 600 000
SEB	2025-12-28	2,77 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2023-10-28	3,09 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2023-03-28	2,93 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2023-03-28	2,93 %	2 352 000	2 400 000
SEB	2023-06-28	3,16 %	1 500 000	
Summa			72 522 000	71 550 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>57 522 000</i>	<i>47 430 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 18, Övriga långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner lokalhyresgäster	306 000	306 000
Summa	306 000	306 000

Not 19, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	27 816	80 695
Förutbetalda avgifter/hyror	1 591 347	1 403 305
Uppvärmning	225 326	207 712
Utgiftsräntor	35 051	9 602
Vatten	55 231	45 863
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 580	23 004
Summa	1 939 351	1 770 181

Not 20, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	131 292 000	131 292 000
Summa	131 292 000	131 292 000

Not 21, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Fyra av föreningens sju lån har villkorsändrats i början av 2023. Dessa har omförhandlats med nya villkor. Liksom tidigare har dessa lån rörlig ränta. Från och med 1 januari har BRF Fenix en ny teknisk förvaltare, i form av SBC. Under första halvan av 2023 ser styrelsen generellt över föreningens avtal med större leverantörer, och där det är lämpligt genomför vi nya upphandlingar. Detta för att försäkra oss om att vi har de bästa möjliga villkoren för de tjänster vi använder. Vi har också sagt upp avtalen för garageplatser och förråd, för en avgiftshöjning med 25% som införs under året. Under 2023 bedömer vi också att vi kommer att börja projektera för stambyte i de nya huskropparna. En lägenhet har iordningställts av tidigare kommersiella lokaler. Så fort den är slutbesiktigad och godkänd, kommer vi att sälja eller hyra ut den.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jessica Brynjestål
Ordförande

Karl Nilsson
Ledamot

Björn Wahlberg
Ledamot

Miroslav Bojcic
Ledamot

Johan Lundin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 6450bddd596146feea180173

Finalized at: 2023-05-02 15:21:53 CEST

Title: Brf Fenix, 769607-9172 - Årsredovisning 2022.pdf

Digest: 6Y+CiSUIFdlzgNLQHhpG5PGjWfYwccYlSPPF0Xic1nQ=-2

Initiated by: kalle.styrelse@brffenix.se (*kalle.styrelse@brffenix.se*) via BRF Fenix 769607-9172

Signees:

- Mats Lehtipalo signed at 2023-05-02 15:21:52 CEST with Swedish BankID (19590129-XXXX)
- Björn Inge Wahlberg signed at 2023-05-02 10:10:56 CEST with Swedish BankID (19580811-XXXX)
- Per Felix Emanuel André signed at 2023-05-02 10:08:44 CEST with Swedish BankID (19930821-XXXX)
- Miroslav Bojcic signed at 2023-05-02 14:19:39 CEST with Swedish BankID (19710515-XXXX)
- Johan Anders Lundin signed at 2023-05-02 15:20:03 CEST with Swedish BankID (19731031-XXXX)
- Karl Anders Nilsson signed at 2023-05-02 10:09:45 CEST with Swedish BankID (19750902-XXXX)
- Jessica Arvstrand Brynjeståhl signed at 2023-05-02 10:09:05 CEST with Swedish BankID (19780122-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fenix
Org.nr. 769607-9172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fenix för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fenix för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den *gent elektronisk signatur*

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR